|  |  |
| --- | --- |
|  | 9338928E |
| Газета Администрации сельского поселения Черновка  муниципального района Кинель-Черкасский Самарской области | **№ 31**  ***19 июня* *2019 года*** |

**ПРАЗДНИК «РУССКАЯ БЕРЕЗКА»**

**16 июня 2019 года** в селе Кинель-Черкассы в Кандарихиной роще, на берегу реки Большой Кинель   прошел межмуниципальный праздник русской народной культуры «Русская березка».  Село Черновка приняло  участие в данном мероприятии и были награждены благодарственным письмом за активное участие и творческую презентацию  сельского поселения на поляне **«Хлебосольной».** Так же вручили грамоты сотрудникам «КДЦ» за декоративно прикладное искусство на поляне **«Мастеров».**



**ПРОКУРАТУРА ИНФОРМИРУЕТ**

**Нефтегорская межрайонная прокуратура разъясняет:** «Если лицо позвонит в полицию и в шутку скажет, что в ТЦ произойдет взрыв, это же не серьезное нарушение?»

На первый взгляд, кажется, что нет ничего серьезного в данном деянии, но если задуматься о последствиях, то становится понятно, почему законодатель предусмотрел серьезную ответственность за это преступление – поясняет Нефтегорский межрайонный прокурор **Алексей Журавлев.**

Уголовный закон определяет данное преступление как заведомо ложное сообщение о готовящихся взрыве, поджоге или иных действиях, создающих опасность гибели людей, причинения значительного имущественного ущерба либо наступления иных общественно опасных последствий, совершенное из хулиганских побуждений. Ответственность для виновного лица наступает по статье 207 Уголовного кодекса Российской Федерации. Санкция данной нормы предусматривает наказание в виде штрафа в размере 500 000 рублей либо принудительных работ на срок до 3 лет.

***Почему же всего лишь один звонок может привести к таким последствиям?***

Один звонок, совершенный из хулиганских побуждений, наносит существенный вред государству и обществу. Так как в связи с поступлением сообщения о готовящемся террористическом акте на предполагаемое место его совершения выезжают все спецслужбы, сотрудники правоохранительных органов, скорой медицинской помощи, пожарной службы. Зачастую за этим следует оцепление территории вокруг здания или другого объекта потенциальной угрозы, эвакуация жителей и работников прилегающих домов и зданий, что неизбежно проводит к сбою в их работе, временны́м и материальным затратам, связанным с приостановлением трудовой деятельности и упущенной выгодой.

Поэтому данное деяние может повлечь не только уголовную, но и гражданско-правовую ответственность.

Согласно пункту 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В связи с чем, виновному лицу может быть предъявлен иск, с требованием возместить материальный вред, причиненный государству, предприятиям и организациям его противоправными действиями.

Подраздел: Противодействие терроризму

14.06.2019

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Прокуратура Красноармейского района разъясняет:** «Если человек положительно высказывается в социальной сети о терроризме, и считает это правильным, он не нарушает закон?»

В соответствии с нормами Федерального закона «О противодействии терроризму» противоправной признается не только деятельность, связанная с непосредственным совершением терактов, но действия, направленные на пропаганду идей терроризма, распространение материалов или информации, призывающих к осуществлению террористической деятельности либо обосновывающих или оправдывающих необходимость ее осуществления – отмечает прокурор Красноармейского района **Николай Лукьянов.**

В 2006 году Уголовный кодекс РФ был дополнен статьей 205.2, предусматривающей ответственность за публичное оправдание или пропаганду терроризма, под которыми понимается публичное заявление о признании идеологии и практики терроризма правильными, нуждающимися в поддержке и подражании, а также распространение материалов или информации, направленных на формирование у людей идеологии терроризма, убежденности в ее привлекательности и допустимости осуществления террористической деятельности.

Наказание за данное преступление предусмотрено в виде лишения свободы сроком на 5 лет. За те же деяния, совершенные с использованием средств массовой информации, электронных или информационно-телекоммуникационных сетей, в том числе сети «Интернет», предусмотрено лишение свободы сроком на 7 лет.

***Когда можно говорить о том, что человек пропагандирует терроризм?***

Даже простое размещение на личной странице в социальной сети фотографии террористического акта, либо лиц, совершающих акты терроризма с положительными комментариями к ним, образуют состав указанного преступления.

В связи с высокой степенью общественной опасности данного деяния, лицам, осужденным за указанные преступления к лишению свободы, несмотря на то, что это преступление относится к категории тяжкого и средней тяжести, не может быть назначено условное осуждение.

Подраздел: Противодействие терроризму

14.06.2019

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Нефтегорская межрайонная прокуратура разъясняет:** «В случае, если человек, разместит у себя на странице в социальной сети книгу, статью или песню, которые носят экстремистский характер, будет ли он нести ответственность?»

Комментирует Нефтегорский межрайонный прокурор **Алексей Журавлев.**

Перед ответом на данный вопрос, хотелось бы, прежде всего, обратить внимание на то, что входит в понятие «экстремистские материалы». Данное понятие раскрывается в Федеральном законе от 25.07.2002 № 114-ФЗ «О противодействии экстремистской деятельности».

Так, экстремистскими материалами, признаются документы либо информация на иных носителях, которая призывает к осуществлению экстремистской деятельности либо оправдывает необходимость осуществления такой деятельности.

К ним, в частности, относятся:

1. труды руководителей национал-социалистской рабочей партии Германии, фашистской партии Италии;

2. публикации, оправдывающие национальное и (или) расовое превосходство;

3. публикации, оправдывающие совершение преступлений против какой-либо этнической, социальной, расовой, национальной или религиозной группы.

Безусловно, добавление подобного рода информации (музыка, фильмы, журналы, статьи, книги и т.д.) к себе на страницу в социальной сети, к которой имеют доступ другие пользователи сети Интернет будет является распространением экстремистских материалов, за что законодательством установлена административная ответственность по ст. 20.29 КоАП РФ. За такое правонарушение предусмотрена административная ответственность в виде штрафа в размере 3000 рублей либо арест на срок до пятнадцати суток с конфискацией указанных материалов.

Обратите внимание, что актуальный Федеральный список экстремистских материалов размещен на официальном сайте Министерства юстиции Российской Федерации.

Подраздел: Противодействие экстремизму

14.06.2019

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Прокуратура Красноярского района разъясняет**: «Какие меры применяются с целью обеспечения безопасности при перевозке детей автобусами?»

Перевозка детей осуществляется перевозчиками в соответствии с Правилами организации перевозки детей автобусами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 17.12.2013 № 1177 – напоминает прокурор Красноярского района **Павел Цыбульченко.**

С 1 марта 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 30.10.2018 № 386-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования лицензирования деятельности по перевозкам пассажиров и иных лиц автобусами", предусматривающий лицензирование деятельности по перевозкам пассажиров автобусами. Это требование распространяется на все пассажирские перевозки, в том числе на перевозку детей.

Согласно изменениям, лицензированию подлежит деятельность по перевозке пассажиров автомобильным транспортом, оборудованным для перевозки более восьми человек.

Юридическое лицо или ИП обязаны получить лицензию на занятие данной деятельностью до истечения 120 дней со дня вступления в силу указанного Федерального закона от 30.10.2018 № 386-ФЗ, то есть до 29 июня 2019 года. По истечении указанного срока, осуществление деятельности по перевозке пассажиров автобусами без лицензии является нарушением.

***Что гарантирует наличие лицензии?***

Безусловно, лицензирование указанной деятельности, способствует повышению безопасности оказываемых услуг. Лицензионными требованиями, в частности, предусмотрено, что юридические лица и ИП, осуществляющие перевозки автомобильным транспортом, обязаны:

1. обеспечивать наличие в организации должностного лица, ответственного за обеспечение безопасности дорожного движения и прошедшего в установленном порядке аттестацию на право занимать соответствующую должность;
2. обеспечивать соответствие работников профессиональным и квалификационным требованиям, предъявляемым при осуществлении перевозок и установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере транспорта, если иное не устанавливается федеральным законом;
3. обеспечивать наличие помещений и оборудования, позволяющих осуществлять стоянку, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, или заключение договоров со специализированными организациями о стоянке, техническом обслуживании и ремонте транспортных средств;
4. организовывать и проводить предрейсовый контроль технического состояния транспортных средств;
5. обеспечивать проведение водителям обязательного предрейского медицинского осмотра.

Дополнительно, с 1 июля 2019 года начинают действовать требования, запрещающие перевозку детей в ночное время – с 23.00 до 6.00.

Подраздел: Защита прав несовершеннолетних

14.06.2019

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Прокуратура Красноярского района разъясняет:** «Что понимается под конфликтом интересов на государственной и муниципальной службе?»

Предотвращение и урегулирование конфликта интересов – важнейшая составляющая антикоррупционной работы в государственных и муниципальных органах власти – поясняет прокурор Красноярского района **Павел Цыбульченко.**

Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции» в целях профилактики коррупционного правонарушений и преступлений государственных и муниципальных служащих предусмотрел правовой механизм регулирования поведения указанных лиц в случае, когда их частные интересы пересекаются с публичными.

Так, в части 1 статьи 10 ФЗ «О противодействии коррупции» закреплено понятие конфликта интересов. Под ним понимается личная заинтересованность лица, замещающего должность, которая предусматривает обязанность принимать меры по предотвращению и урегулированию конфликта интересов, влияет или может повлиять на надлежащее, объективное и беспристрастное исполнение им должностных обязанностей.

***Что значит личная заинтересованность?***

Под личной заинтересованностью, понимается возможность получения государственным или муниципальным служащим при исполнении должностных (служебных) обязанностей доходов в виде денег, ценностей, иного имущества или услуг имущественного характера, иных имущественных прав для себя или для третьих лиц.

14.06.2019

Подраздел: Противодействие коррупции

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Нефтегорская межрайонная прокуратура разъясняет:** «Меры по предупреждению и противодействию коррупции осуществляются только в государственных органах и организациях?»

Нет, действующим законодательством о противодействии коррупции, прямо установлена обязанность организаций, независимо от форм собственности, организационно-правовых форм принимать меры по предупреждению коррупции (см. ст. 13.3 ФЗ «О противодействии коррупции» [от 25.12.2008 N 273-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82959/)) – поясняет Нефтегорский межрайонный прокурор **Алексей Журавлев.**

В вышеуказанном федеральном законе приведен перечень мер, которые могут быть применены организацией в целях предупреждения коррупции. Таковыми являются:

1. Определение подразделений или должностных лиц, ответственных за профилактику коррупционных и иных правонарушений;
2. Сотрудничество организации с правоохранительными органами;
3. Разработку и внедрение в практику стандартов и процедур, направленных на обеспечение добросовестной работы организации;
4. Принятие кодекса этики и служебного поведения сотрудников организации;
5. Предотвращение и урегулирование конфликта интересов;
6. Недопущение составления неофициальной отчётности и использования поддельных документов.

Организация, также вправе выработать свои антикоррупционные меры, не противоречащие действующему законодательству.

Меры по противодействию коррупции, указанные в федеральном законе, логичны и эффективны. К примеру, недопущение составления неофициальной отчетности и использования поддельных документов, предупреждает ведение «двойной» бухгалтерии, применение «серых» схем выплаты заработной платы, которые повышают риск совершения работниками, в том числе занимающими управленческие должности, коррупционных нарушений в ущерб интересам организации, работника и государства, поскольку скрыть их при использовании неофициальной отчетности гораздо легче.

Подраздел: Противодействие коррупции.

18.06.2019

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

***Прокуратура Хворостянского района разъясняет:***  «Наказывают ли аптеки за продажу лекарственных средств содержащих наркотические вещества без рецепта врача?»

Продажа подобных лекарственных препаратов строго регламентирована законодательством и иными инструкциями, правилами – отмечает прокурор Хворостянского района **Алексей Абрамов.**

В соответствии с Правилами продажи отдельных видов товаров, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 19.01.1998 № 55, продажа лекарственных препаратов производится на основании предъявляемых покупателями рецептов врачей, оформленных в установленном порядке, а также без рецептов в соответствии с инструкцией по применению лекарственных препаратов.

Пунктом 2 Постановления Правительства РФ от 20.07.2011 № 599 «О мерах контроля в отношении препаратов, которые содержат малые количества наркотических средств, психотропных веществ и их прекурсоров, включенных в перечень наркотических средств, психотропных веществ и их прекурсоров, подлежащих контролю в Российской Федерации» предусмотрено, что отпуск физическим лицам препаратов с малым содержанием наркотических веществ осуществляется исключительно по рецепту врача.

**Находятся ли аптеки под особым контролем со стороны государства?**

Да, безусловно. В связи с этим, государство устанавливает жесткие требования к фармацевтической деятельности. Данный вид деятельности входит в перечень лицензируемых, то есть организация, которая планирует осуществлять продажу лекарственных препаратов должна соответствовать отдельным требованиям, установленным ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» №99-фз от 04.05.2011 г.

Таким образом, если аптечное учреждение осуществляет отпуск наркосодержащего препарата без рецепта, это квалифицируется как нарушение лицензионных требований, что влечет за собой административную ответственность по 14.1 КоАП РФ, и нарушителю может быть назначено наказание в виде штрафа в размере пяти тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

Подраздел: Противодействие незаконному обороту наркотических средств

18.06.2019

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Прокуратура Самарской области разъясняет:** «Каким образом государство осуществляет предупреждение преступлений в отношении несовершеннолетних?».

Защита прав ребенка является одной из наиболее важных задач современного государства – отмечает начальник отдела по надзору за исполнением законов о несовершеннолетних и молодежи прокуратуры Самарской области **Мария Кин.**

Государство возложило обязанность по защите несовершеннолетних от всех форм дискриминации, физического и психического насилия, оскорбления, грубого обращения, сексуальной и иной эксплуатации, на органы и учреждения системы профилактики безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних (статья 4 Федерального закона от 24.06.1999 №120-ФЗ «Об основах системы профилактики безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних»).

Законодатель установил административную и уголовную ответственность за совершение противоправных действий в отношении несовершеннолетних и ненадлежащее исполнение родителями (законными представителями) обязанностей по воспитанию несовершеннолетних.

Так, в случае, если родителей или законные представители не исполняют обязанности по содержанию, воспитанию, обучению, защите прав интересов несовершеннолетних детей, они могут быть привлечены к административной ответственности по статье 5.35 КоАП РФ, санкция нормы предусматривает ответственность в виде штрафа 500 рублей либо административного ареста до 5 суток.

Ответственность за более серьезные деяния в отношении несовершеннолетних предусматривает уголовное законодательство.

Так как несовершеннолетние относятся к категории наиболее незащищенных слоев населения, и могут быть подвержены негативному воздействию со стороны взрослых, Уголовный кодекс Российской Федерации установил ответственность за вовлечение несовершеннолетнего в совершение преступлений. За совершение указанного противоправного деяния УК РФ предусмотрено наказание в виде 4 лет лишения свободы (см. ст. 150 УК РФ).

***Если преступление совершено в отношении несовершеннолетнего, будет ли это отягчающим обстоятельством при назначении виновному наказания?***

Уголовный кодекс Российской Федерации за совершение ряда преступлений предусматривает более суровый вид и размер наказания, если преступление совершенно в отношении несовершеннолетнего.

К ним, в частности, относятся:

1. истязание – до 7 лет лишения свободы (п. «г» ч.2 ст. 117 УК РФ);
2. заражение венерической болезнью – до 2 лет лишения свободы (ч.2 ст. 121 УК РФ);
3. заражение ВИЧ-инфекцией – лишения свободы на срок до 8 лет; (ч.3 ст. 121 УК РФ);
4. похищение человека – до 15 лет лишения свободы (п. «д» ч.2 ст. 126 УК РФ).

Установленная государством, столь жесткая мера уголовной ответственности за совершение преступлений в отношении несовершеннолетних, является основополагающим звеном в профилактике и предупреждении преступлений, в рассматриваемой категории.

Если Вам стало известно, о готовящемся или совершенном противоправном деянии в отношении несовершеннолетнего, просим безотлагательно сообщить в близлежащие компетентные органы (учреждения здравоохранения, правоохранительные или контролирующие органы).

Подраздел: Защита прав несовершеннолетних.

19.06.2019

**Информационный материал**

**для граждан по вопросам садоводства и огородничества для собственных нужд**

1. **Правовое регулирование**

Основным законодательным актом, регулирующим отношения в рассматриваемой сфере правового регулирования, является Федеральный закон от 29 июля 2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ), который вступил в силу с 1 января 2019 года.

До 1 января 2019 года указанные отношения регулировались Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ), который в настоящее время утратил силу.

Также отношения в сфере садоводства и огородничества регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах», Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

На территории Самарской области отношения в рассматриваемой сфере правового регулирования регулируются Законом Самарской области от 11 марта 2005 года № 94-ГД «О земле», Законом Самарской области от 12 июля 2006 года № 90-ГД «О градостроительной деятельности на территории Самарской области», Законом Самарской области от 13 июня 2018 года № 48-ГД «О порядке определения границ прилегающих территорий для целей благоустройства в Самарской области», Законом Самарской области от 29 февраля 2016 года № 36-ГД «О пчеловодстве», Законом Самарской области от 16 июля 2009 года № 91-ГД «О порядке пользования участками недр местного значения на территории Самарской области».

1. **Особенности правового регулирования отношений, связанных с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд**

В соответствии со статьей 2 Закона № 217-ФЗ правовое регулирование отношений, связанных с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, осуществляется в соответствии с Законом № 217-ФЗ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Законом № 217-ФЗ определены особенности гражданско-правового положения некоммерческих организаций, создаваемых гражданами для ведения садоводства или огородничества.

В частности, Законом № 217-ФЗ дается определение следующих понятий:

садовый земельный участок, это - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

садовый дом – это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

огородный земельный участок – это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур; хозяйственные постройки, имущество общего пользования, земельные участки общего назначения, взносы.

Также Законом № 217-ФЗ:

- устанавливается организационно-правовая форма некоммерческой организации, создаваемой гражданами для ведения садоводства и огородничества: садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество;

- регламентируется порядок ведения садоводства и огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, без участия в товариществе;

- определяется порядок ведения садоводства и огородничества на садовых и огородных земельных участках без создания товарищества;

- устанавливаются порядок создания товариществ, предусмотрена возможность создания некоммерческих организаций в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости в двух видах: садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество; права и обязанности его членов, основания и порядок принятия в члены товарищества и прекращения членства, порядок внесения и использования членских взносов, порядок контроля за органами товарищества (председателем и правлением), в том числе при расходовании ими денежных средств товарищества;

- регулируются особенности образования земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, особенности строительства объектов капитального строительства;

- предусматривается порядок государственной и муниципальной поддержки граждан, занимающихся садоводством и огородничеством, а также создаваемых ими организаций в этой сфере.

Кроме того, Законом № 217-ФЗ предусматривается ряд переходных положений.

Рассмотрим более подробно некоторые новеллы Закона № 217-ФЗ в следующих разделах настоящего информационного материала.

* 1. Об изменении ответственности и полномочий правления товарищества в связи с принятием [Закона](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ

Правление товарищества является исполнительным органом товарищества и подотчетно общему собранию членов товарищества. Его деятельность в первую очередь должна быть направлена на организацию эффективного управления садоводческим и огородническим товариществом, защиту его прав и обеспечение баланса прав и законных интересов как самого товарищества, так и лиц, являющихся его членами. В связи с этим [Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A4628718880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) № 217-ФЗ более четко в сравнении с [Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6778C2A3237B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 66-ФЗ регламентирован круг полномочий правления товарищества, исключены избыточные полномочия, противоречащие основным направлениям его деятельности.

Так, в соответствии с [пунктом 3 статьи 22](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6778C2A3237B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A4629748880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 66-ФЗ правление товарищества было наделено полномочиями по распоряжению материальными и нематериальными активами такого товарищества в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности, а также совершению от имени такого товарищества сделок без указания целей их совершения.

Согласно нормам [Закона](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A462B708880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) № 217-ФЗ правление товарищества осуществляет подготовку приходно-расходных смет, финансово-экономического обоснования размера взносов, которые утверждаются решением общего собрания членов товарищества. При этом принятие решения об их исполнении остается за общим собранием.

[Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ правление товарищества также наделяется новыми полномочиями. В частности, согласно [части 21 статьи 17](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A462E718880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ в случаях, определенных правлением товарищества, решение общего собрания членов товарищества может быть принято в форме очно-заочного или заочного голосования.

При этом следует отметить, что [Закон](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A4525728880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) № 217-ФЗ помимо возможности досрочного прекращения полномочий правления товарищества по решению общего собрания членов товарищества также ограничивает срок избрания членов правления товарищества и его численный состав.

Например, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона № 217-ФЗ председатель товарищества, члены правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избираются на общем собрании членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на пять лет из числа членов товарищества тайным или открытым голосованием. Решение о порядке голосования (тайное или открытое) по вопросам, указанным в данной части, принимается общим собранием членов товарищества простым большинством голосов от общего числа присутствующих на таком собрании членов товарищества. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества.

* 1. **Об основаниях и условиях вступления в члены товарищества**

[Статьей 12](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A452D708880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ предусмотрены основания и условия вступления в члены товарищества, согласно которым в члены товарищества могут быть приняты собственники участков или граждане, пользующиеся участками на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования либо аренды (при условии, что такие участки находятся в государственной или муниципальной собственности). При этом для приобретения такими гражданами членства в товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.

У членов некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до дня вступления в силу [Закона](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ, в том числе реорганизованных, членство сохраняется независимо от факта наличия у них зарегистрированных прав на земельные участки ([часть 10 статьи 12](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A452F738880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG), [части 29 статьи 54](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A4228768880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ). Дополнительно следует отметить, что [Закон](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ не определяет основания для возникновения таких прав, а также не связывает членство в товариществе с фактом государственной регистрации прав на земельный участок.

Положениями [части 9 статьи 12](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A452C748880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ также установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа лицу, подавшему заявление, в приобретении членства товарищества, а именно:

заявитель ранее был исключен из числа членов этого товарищества в связи с нарушением установленной [пунктом 2 части 6 статьи 11](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A44247B8880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ обязанности о своевременной уплате взносов, предусмотренных [Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ, и не устранил указанное нарушение;

заявитель не является собственником или в вышеуказанных случаях правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства;

не представлены документы, предусмотренные [частью 6 статьи 12](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A452C718880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ;

представлено заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренным [частью 5 статьи 12](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A452D758880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ. В иных случаях отказ общего собрания членов товарищества принять собственников земельных участков в члены товарищества будет противоречить нормам [Закона](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ и может быть обжалован в судебном порядке.

2.3. Об осуществлении расчетов в садоводческих или огороднических некоммерческих товариществах с использованием расчетных счетов

Законом № 217-ФЗ предусмотрена обязанность внесения взносов исключительно на расчетный счет товарищества.

Возможности установления уставом товарищества иного способа сбора взносов [Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ не предусмотрено.

Введение указанной нормы вызвано большим количеством жалоб на нецелевое и неконтролируемое расходование денежных средств товарищества в связи с частым нарушением установленного порядка ведения кассовых операций, и направлено на повышение прозрачности финансовой деятельности товарищества.

При этом сбор денежных средств, хранение их на территории товарищества (здание правления, дом председателя) и учет на бумажных носителях неустановленного образца (тетрадки, блокноты и т.д.) не являлось надлежащим ведением кассовых операций, за нарушение которого [статьей 14.5](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768E293333B4BAA05F97F6DAAF68C666FC233F814D1F422626D290A2E5C759E125B9E7A31970T5m8G) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее –КоАП РФ) предусмотрена административная ответственность. Частью 2 указанной статьи за [неприменение](consultantplus://offline/ref=5F26BBF3E9573E7E4DCDDB37BFA7086A111F926B4E2CA2355BDADAEBBACB25C819DF42EFBBC2B871D9CED61CD0F307287C92076920A9B1P0m4H) контрольно-кассовой техники в установленных [законодательством](consultantplus://offline/ref=5F26BBF3E9573E7E4DCDDB37BFA7086A161C9B614720FF3F5383D6E9BDC47ADF1E964EE6B2C9ED2596CF8A5882E007297C900176P2mBH) Российской Федерации о применении контрольно-кассовой техники случаях установлен административный штраф на должностных лиц в размере от одной четвертой до одной второй размера суммы расчета, осуществленного без применения контрольно-кассовой техники, но не менее десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от трех четвертых до одного размера суммы расчета, осуществленного с использованием наличных денежных средств и (или) электронных средств платежа без применения контрольно-кассовой техники, но не менее тридцати тысяч рублей.

Таким образом, использование расчетных счетов позволит установить полный контроль граждан за движением денежных средств, а также устанавливать факт уплаты взносов и их размер.

Для открытия расчетного счета председатель правления должен обратиться в любой банк. Как правило, требования к предоставляемым документам в банках одинаковые, необходимо предоставить: протокол об избрании председателя товарищества, приказ о вступлении в должность председателя и главного бухгалтера, оригиналы и копии Устава и свидетельств ИНН и ОГРН. В банке необходимо заполнить карточку, заверить ее подписью председателя и печатью товарищества.

После открытия расчетного счета, зная его реквизиты, все платежи можно будет осуществлять в банке через операциониста, либо через банкоматы, либо через интернет-банкинг, либо через терминалы оплаты.

**2.4. Об уплате взносов членами садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества**

В соответствии со [статьей 14](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A4529728880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ в рамках ведения финансово-хозяйственной деятельности товарищества предусмотрено внесение членами такого товарищества членских и целевых взносов.

Целевые взносы по своей природе являются разовыми платежами, покрывающими нерегулярные расходы товарищества (строительство дороги, покупка трактора, газификация). Размер и срок внесения такого взноса определяется решением общего собрания членов товарищества. Напротив, членские взносы тратятся на регулярные расходы товарищества (поддержание дороги в удовлетворительном состоянии, зарплаты дворникам, сторожам, оплата освещения улиц и т.д.). Такие расходы могут быть просчитаны в приходно-расходной смете товарищества и обоснованы в финансово-экономическом обосновании. В связи с этим порядок уплаты таких взносов не должен меняться год от года и должен быть установлен уставом товарищества.

Таким образом, в целях недопущения злоупотреблений со стороны органов товарищества [Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ четко разграничены регулярные платежи и нерегулярные. По регулярным платежам (членским взносам) можно определить размер и периодичность внесения один раз и сразу на целый год или несколько лет.

Направления расходования членских взносов закреплены закрытым перечнем, установленным [Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A4529758880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) № 217-ФЗ.

Членские взносы могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

1) с содержанием имущества общего пользования товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;

2) с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;

3) с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;

4) с благоустройством земельных участков общего назначения;

5) с охраной территории садоводства или огородничества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;

6) с проведением аудиторских проверок товарищества;

7) с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

8) с организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;

9) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Необходимость внесения нерегулярных платежей (целых взносов), в том числе их размер и срок внесения, должны каждый раз устанавливаться общим собранием членов товарищества.

В случаях, предусмотренных уставом товарищества, размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества.

Установление различного размера взносов для разных членов товарищества, в том числе использование сразу двух критериев (площадь участка и площадь объектов) или каждого в отдельности, или установление одинакового размера взносов для всех членов товарищества относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. В случае несвоевременной уплаты взносов [частью 9 статьи 14](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A452B778880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ определено, что уставом товарищества может быть установлен порядок взимания и размер пеней.

**2.5. О ведении садоводства и огородничества без участия в товариществе**

Согласно [статье 30](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB677842D3E3FE7EDA20EC2F8DFA7388E76B2663280481B422626D290A2E5C759E125B9E7A31970T5m8G) Конституции Российской Федерации никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем.

Таким образом, граждане вправе по своему усмотрению в любой момент прекратить свое членство в садоводческом или огородничеством товариществе, оставаясь при этом собственником земельного участка, расположенного в границах территории садоводства и огородничества.

[Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A442E738880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) № 217-ФЗ предусмотрена обязанность граждан, осуществляющих ведение садоводства или огородничества без вступления в товарищество, вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном [Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ для уплаты взносов членами товарищества. Наличие такой обязанности корреспондирует праву указанных лиц использовать имущество общего пользования на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества, а также приобретать долю в праве собственности на имущество общего пользования.

Данный подход позволит решить все вышеперечисленные вопросы. Кроме того, необходимо учитывать, что создание инфраструктуры в товариществе увеличивает рыночную стоимость земельного участка, принадлежащего гражданину. В связи с этим даже в случае если он не пользуется всей созданной инфраструктурой, взимание с него соответствующей платы не нарушает его прав. Вместе с тем, такие граждане должны принимать участие в решении вопросов, связанных с созданием имущества общего пользования и его эксплуатацией.

Таким образом, граждане, ведущие садоводство или огородничество без участия в товариществе, вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества, а также голосовать по вопросам, указанным в [пунктах 4](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A45257A8880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) - [6](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A4524728880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG), [21](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A462D778880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) и [22 части 1 статьи 17](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A462D748880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ, связанным исключительно с приобретением и использованием имущества общего пользования товарищества, а также установлением размеров платежей граждан, ведущих садоводство или огородничество без участия в товариществе.

Также согласно [части 7 статьи 5](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A442E778880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ указанные граждане вправе знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, заверенные в порядке, установленном [статьей 21](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A4624778880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ, копии документов финансово-хозяйственной и уставной деятельности товарищества, предусмотренные [частью 3 статьи 11](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A4425758880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ.

**2.6. О возможности строительства на садовых и огородных земельных участках**

В соответствии со [статьей 3](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A442C768880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ на садовом земельном участке разрешено строительство садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. При этом в силу положений [статьи 23](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A472D7B8880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

В свою очередь, на огородном земельном участке строительство объектов недвижимости запрещено.

Следует отметить, что аналогичный запрет для огородных земельных участков был также установлен в [Законе](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6778C2A3237B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 66-ФЗ, за исключением строительства хозяйственных построек.

[Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ учтено данное обстоятельство. В переходных положениях содержится норма, согласно которой зарегистрированное до 1 января 2019 года право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строительства, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками, сохраняется ([часть 32 статьи 54](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A4228758880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ).

Также [Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ решены проблемы, связанные с регистрацией граждан по месту жительства в домах, расположенных на садовых земельных участках. Возможность строительства жилого дома на садовом участке, установленная [Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ, с учетом норм жилищного законодательства и [Закона](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768E2B3E37B7BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) от 25 июня 1993 года № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» позволяет гражданам воспользоваться правом осуществить регистрацию по месту жительства в жилых домах на садовых земельных участках.

В дополнение к этому [Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A472C708880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) № 217-ФЗ предусмотрена возможность признания садового дома жилым домом или жилого дома садовым в порядке, установленном [главой 6](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768D2F3B32B5BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A4524718880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47. Признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом представляет собой простую процедуру, не требующую сложных и длительных согласований и оформления большого пакета документов.

Так, процедура признания жилого дома садовым домом фактически имеет декларативный характер, предусматривая ее осуществление на основании заявления собственника, документов, подтверждающих право собственности на объект недвижимости, и согласия третьих лиц в случае если объект недвижимости обременен их правами.

В случае признания садового дома жилым домом в дополнение к вышеуказанным документам требуется представление заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, выданное членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий.

Кроме того, в целях упрощения положения садоводов [Закон](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ без необходимости каких-либо подтверждений со стороны органов власти признает все здания, имеющие в соответствии с данными ЕГРН назначение «жилое», «жилое строение» и расположенные на садовых земельных участках, жилыми домами, а здания с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, - садовыми домами ([части 9](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A422E728880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG), [11 статьи 54](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A422E708880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ).

При этом если здания принадлежат гражданам, которые на день вступления в силу данного закона состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, признание таких зданий жилыми домами в соответствии с [частью 9 статьи 54](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A422E728880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ не является основанием для включения их общей площади при определении уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения в суммарную общую площадь жилых помещений, занимаемых гражданином и (или) членами его семьи по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности.

**2.7. Об использовании земельных участков общего назначения**

В соответствии со [статьей 1](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A442D7B8880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ земельные участки общего назначения - это земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования.

При этом следует отметить, что [пунктом 12 статьи 1](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2B3B35B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F844B124F7923C781FAEAC547FF20A2FBA118T7m8G) Градостроительного кодекса и [Законом](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666EE23678D4B1A5A2D779DD6F7E9TCmCG) № 217-ФЗ разграничены понятия «территория общего пользования» и «земельные участки общего назначения», являющиеся имуществом общего пользования и используемые для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство или огородничество, а также подходы к правовому регулированию использования таких территорий и земельных участков.

Согласно [статье 24](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A472F778880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

При этом правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, к таким земельным участкам.

В соответствии со [статьей 25](consultantplus://offline/ref=0B187905BB5D28C44B04B68DBB551EB6768C2E3930B0BAA05F97F6DAAF68C666FC233F81491A472E738880A6AC9054FD25A2F9A407735196T4mEG) Закона № 217-ФЗ доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок.

При этом собственник садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, не вправе:

осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на имущество общего пользования;

отчуждать свою долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанный участок.

1. **Постройки на земельном участке**

**3.1. Строительные нормы и правила**

Для застройки садового земельного участка необходимо соблюдать все существующие строительные нормы.

В соответствии с Актуализированной редакции [СНиП 30-02-97\*](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B47402B2A162380ABB3499E1FB549CEE12D3B069242F5BCC71CDB8EFBBA36DC2392C61Ep317H) «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», утвержденных Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2010 года № 849 (далее - [СНиП 30-02-97](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B47402B2A162380ABB3499E1FB549CEE12D3B069242F5BCC71CDB8EFBBA36DC2392C61Ep317H)), минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- жилого строения (или дома) - 3 метра;

- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 метра;

- других построек - 1 метра;

- стволов высокорослых деревьев - 4 метра;

- стволов среднерослых деревьев - 2 метра;

- кустарника - 1 метр.

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 метра от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8 метров;

- от колодца до уборной и компостного устройства - 8 метров.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных (соседних) земельных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

- дом-гараж (от дома не менее 3 метров, от гаража не менее 1 метра);

- дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 метров, от постройки для скота и птицы не менее 4 метров).

Минимальные строительные расстояния установлены и для земельных участков под ИЖС. В данном случае надо руководствоваться [сводом правил](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B47402B2A162380ABB4469715E843C6B82139019D1DF0A9D644D48CE5A433C73F90C7p116H) по проектированию и строительству СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

В соответствии с правилами усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 метров, от красной линии проездов - не менее чем на 3 метра.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 метров;

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 метров;

- от других построек (бани, гаража и др.) - 1 метра;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 метроа;

- от кустарника - 1 метра.

Таким образом, при строительстве дома и хозяйственных построек на участке не стоит забывать о существовании норм и правил, чтобы в дальнейшем не возникало споров с соседями.

КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение строительных норм, например, частью первой статьи 9.4 КоАП РФ за нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий либо нарушение установленных уполномоченным федеральным органом исполнительной власти до дня вступления в силу технических регламентов обязательных требований к зданиям и сооружениям при проектировании, строительстве, реконструкции или капитальном ремонте объектов капитального строительства, в том числе при применении строительных материалов (изделий), предусмотрено предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей. Частью второй указанной статьи за действия, предусмотренные [частью 1](consultantplus://offline/ref=AA999A78E6D0B81DB9B4E7353134AA64C57923B09239A429F58EBE0933AF268C18A3B04608F6DB1D24ACFAA8F47BF11E689508CE2D2E0Fy3F) этой статьи, которые повлекли отступление от проектных значений параметров зданий и сооружений, затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства и (или) их частей или безопасность строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, либо которые повлекли причинение вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, либо которые создали угрозу причинения вреда жизни или здоровью граждан, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, предусмотрен административный штраф на граждан в размере от двух тысяч до четырех тысяч рублей. За повторные действия, предусмотренные частью второй указанной статьи, административный штраф налагается на граждан в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей.

Также статьей 8.1 КоАП РФ за несоблюдение экологических требований при территориальном планировании, градостроительном зонировании, планировке территории, архитектурно-строительном проектировании, строительстве, капитальном ремонте, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации, выводе из эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов капитального строительства предусмотрено предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей. Протоколы по указанным делам составляют должностные лица федерального органа исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственный строительный надзор.

**3.2. Признание садового дома жилым домом, регистрация по месту жительства в садовом доме**

Садовый дом - это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Зарегистрироваться по месту жительства (прописаться) в садовом доме можно и сейчас, но в большинстве случаев для этого нужно обращаться в суд, чтобы признать садовый дом пригодным для постоянного проживания. Только после вынесения судом положительного решения в садовом доме можно зарегистрироваться.

В настоящее время ведутся работы по внесению изменений в действующие законодательные акты с целью упрощения процедуры признания садового дома жилым домом с возможностью дальнейшей регистрации в этом строении.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2018 года № 1653 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее – Постановление № 47) предусматривается возможность признания садового дома пригодным для проживания без обращения в суд с помощью обследования, проведенного специальной комиссией.

В соответствии с положениями Постановления № 47 для признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом собственник садового дома или жилого дома представляет в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр):

а) заявление о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом, в котором указываются кадастровый номер садового дома или жилого дома и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен садовый дом или жилой дом, почтовый адрес заявителя или адрес электронной почты заявителя, а также способ получения решения уполномоченного органа местного самоуправления документов (почтовое отправление с уведомлением о вручении, электронная почта, получение лично в многофункциональном центре, получение лично в уполномоченном органе местного самоуправления);

б) выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащую сведения о зарегистрированных правах заявителя на садовый дом или жилой дом, либо правоустанавливающий документ на жилой дом или садовый дом в случае, если право собственности заявителя на садовый дом или жилой дом не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, или нотариально заверенную копию такого документа;

в) заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным [частью 2 статьи 5](consultantplus://offline/ref=965F7B9AB37CEB94E4706ED636C0C42B58DB6401ECB660FFF367A20723D36FF2DE7F9B6AE2FF24AA92B01CFE52B116A013E8BE1F9F6C7A14R8Z0L), [статьями 7](consultantplus://offline/ref=965F7B9AB37CEB94E4706ED636C0C42B58DB6401ECB660FFF367A20723D36FF2DE7F9B6AE2FF24AB9CB01CFE52B116A013E8BE1F9F6C7A14R8Z0L), [8](consultantplus://offline/ref=965F7B9AB37CEB94E4706ED636C0C42B58DB6401ECB660FFF367A20723D36FF2DE7F9B6AE2FF25A290B01CFE52B116A013E8BE1F9F6C7A14R8Z0L) и [10](consultantplus://offline/ref=965F7B9AB37CEB94E4706ED636C0C42B58DB6401ECB660FFF367A20723D36FF2DE7F9B6AE2FF25A393B01CFE52B116A013E8BE1F9F6C7A14R8Z0L) Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий (в случае признания садового дома жилым домом);

г) в случае, если садовый дом или жилой дом обременен правами третьих лиц, - нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом.

Заявитель вправе не представлять выписку из Единого государственного реестра недвижимости. В случае если заявителем не представлена указанная выписка для рассмотрения заявления о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом, уполномоченный орган местного самоуправления запрашивает с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую сведения о зарегистрированных правах на садовый дом или жилой дом.

Жилой дом должен соответствовать требованиям технических регламентов, стандартов и сводов правил, предназначенных для проектирования и строительства объектов ИЖС, в том числе жилые помещения, находящиеся в таком доме, должны соответствовать требованиям, предусмотренным [разделу II](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB549941CBD1E99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93F98CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Постановления № 47.

Садовый дом должен соответствовать требованиям технических регламентов, стандартов и сводов правил, предназначенных для проектирования и строительства зданий и сооружений пониженного уровня ответственности.

Уполномоченный орган местного самоуправления не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом направляет заявителю способом, указанным в заявлении, такое решение по форме согласно приложению № 3.

Регистрация гражданина Российской Федерации по месту жительства заключается в постановке его на регистрационный учет по месту жительства. Местом жительства гражданина является место, в том числе жилой дом, где он постоянно или преимущественно проживает.

Возможность зарегистрироваться по месту жительства не зависит ни от права собственности на жилое помещение, ни от целевого назначения земельного участка, на котором оно возведено.

[Постановлением](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB2469116B614C4E9743704954DAAB9D20D8381F9A428D9388EC41F3FpE15H) Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 года № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобами ряда граждан» был признан не соответствующим [Конституции](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911BB549CEE12D3B069242F5BCC71CDB8EFBBA36DC2392C61Ep317H) Российской Федерации [абзац 2 статьи 1](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5409617BD1E99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93C91CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Закона № 66-ФЗ. Это дало возможность гражданам, которые имеют в качестве жилья только садовые дома, зарегистрироваться в них.

Как было отмечено, зарегистрироваться по месту жительства можно не в любом садовом строении, а только в пригодном для проживания и признанном жилым. Требования, которым должно отвечать жилое помещение, предусмотрены в [разделе II](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB549941CBD1E99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93F98CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Постановления № 47. В связи с этим орган регистрационного учета может потребовать проведение строительно-технической экспертизы.

В соответствии с [пунктом 12](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB549941CBD1E99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93E93CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) указанного Постановления жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных.

Кроме этого, садоводческое или дачное некоммерческое объединение, в котором находится такой дом, должны располагаться на землях населенных пунктов, о чем в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на земельный участок (выписке из ЕГРН) должна быть сделана соответствующая запись.

Органом регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации является Министерство внутренних дел России.

Для регистрации по месту жительства на даче следует обратиться в орган регистрационного учета с заявлением о регистрации по месту жительства и необходимыми документами.

При обращении с заявлением потребуются следующие документы:

- заявление о регистрации по месту жительства;

- паспорт;

- документ, являющийся основанием для вселения в жилое помещение (договор купли-продажи, дарения и т.п., свидетельство о праве собственности).

Заявление о регистрации по месту жительства, а также копии перечисленных документов можно представить лично или в электронной форме через Единый портал госуслуг, а также через МФЦ.

Регистрация граждан Российской Федерации по месту жительства в пределах территории Российской Федерации производится бесплатно ([часть 5 статьи 3](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5419216BD1799E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93A95CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 года № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»).

Срок регистрации граждан по месту жительства составляет три дня с момента поступления в орган регистрационного учета заявления и всех необходимых документов.

Если органу регистрационного учета требуется запросить сведения в рамках межведомственного взаимодействия, срок регистрации по месту жительства составляет восемь рабочих дней со дня подачи заявления и документа, удостоверяющего личность.

По истечении указанного срока выдается паспорт с отметкой о регистрации по месту жительства либо свидетельство о регистрации по месту жительства лица, не достигшего 14-летнего возраста.

Если документы подавались через МФЦ, то отметка о регистрации в паспорте гражданина, выдача свидетельства о регистрации по месту пребывания или свидетельства о регистрации по месту жительства лица, не достигшего 14-летнего возраста, производятся уполномоченным должностным лицом МФЦ не позднее рабочего дня, следующего за днем получения соответствующих сведений от органа регистрационного учета.

Достаточно часто органы регистрационного учета отказывают в регистрации по месту жительства на даче, в том числе в случае непредставления доказательств, что жилое помещение, расположенное на земельном участке, пригодно для постоянного, круглогодичного проживания.

Отказ в регистрации по месту жительства на даче может быть оспорен в судебном порядке ([часть 1 статьи 218](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548901BBA1799E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437DD3C96CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

**3.3. Регистрация права собственности на дом**

Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости (далее – Закон № 218-ФЗ) предусмотрено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно, в том числе в связи с созданием объекта недвижимости. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости.

С 1 марта 2019 года в отношении садовых домиков, а также хозяйственных построек, возведенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства, действует «уведомительный» порядок их оформления. При строительстве или реконструкции объектов ИЖС вместо получения разрешения на строительство предусмотрено направление застройщиками уведомления о планируемом строительстве или реконструкции. Для этого нужно заказным письмом, лично, через МФЦ или портал госуслуг обратиться в уполномоченный орган (как правило, местную администрацию).

После получения уведомления о планируемом строительстве, об окончании строительства, уполномоченный орган проводит проверку соответствия параметров объекта градостроительной документации и направляет гражданину (застройщику) соответствующее уведомление.

Ранее государственная регистрация прав и последующий государственный кадастровый учет в отношении садовых домиков проводились на основании декларации, заполняемой правообладателем объекта недвижимости. Теперь для этих целей нужен технический план объекта. Для возведения садовых домов не требуются разрешение на строительство и акт о вводе объекта в эксплуатацию. Кадастровый инженер осуществляет подготовку технического плана без этих документов на основании декларации, составленной правообладателем постройки.

Для подготовки технического плана надо заключить договор подряда с кадастровым инженером или организацией, в которой работает кадастровый инженер.

Технический план готовится в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план, если это предусмотрено договором, также готовится в форме бумажного документа, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, и передается заказчику по договору подряда. В договоре также определяется стоимость кадастровых работ, которые необходимо провести для подготовки технического плана.

Для строительства домов и иных объектов недвижимости, расположенных на садовых земельных участках, не требуется получать разрешение на строительство, поэтому для кадастрового учета и регистрации прав на такие объекты необходимо представить лишь два документа:

1) правоустанавливающий документ на земельный участок;

2) технический план

Документы, необходимые для кадастрового учета и регистрации прав перечисленных объектов недвижимости, в том числе паспорт и заявление, можно представить в отделение Росреестра или МФЦ.

Дополнительно для подготовки технического плана на дом нужно представить:

- правоустанавливающий документ на земельный участок (документ, на основании которого земельный участок был предоставлен);

- выписку из ЕГРН на земельный участок.

Технический план подготавливается в письменной форме, а также в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

После того как технический план дома будет готов, можно поставить этот объект недвижимости на кадастровый учет и зарегистрировать на него право собственности.

Для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности жилого дома необходимы следующие документы:

- заявление о постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности объекта ИЖС;

- правоустанавливающий документ на земельный участок.

Если собственник жилого дома подает документы лично, он должен предъявить свой паспорт. Представитель, помимо паспорта, представляет нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия.

За регистрацию права собственности на объект ИЖС необходимо уплатить госпошлину в размере 350 рублей.

Оплатить госпошлину за государственную регистрацию права собственности на дом можно через МФЦ или в любом отделении банка.

Документы для кадастрового учета и регистрации права собственности на жилой дом направляются одним из следующих способов:

1) в территориальное отделение Росреестра;

2) в МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра);

3) почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

4) в форме электронного документа с помощью Интернета. Сделать это можно, используя официальный сайт Росреестра.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на жилой дом должны быть проведены за 10 рабочих дней. Срок рассчитывается со дня приема заявления и необходимых документов Росреестром, а в случае представления заявления и документов через МФЦ этот срок составляет 12 рабочих дней. Течение этого срока начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов.

В расписке о сдаче на регистрацию заявления и документов указывается день получения выписки из ЕГРН.

В некоторых случаях может быть принято решение о приостановлении государственной регистрации права собственности или об отказе в регистрации.

Уведомление о приостановлении или отказе в постановке на кадастровый учет или регистрации права собственности выдается или направляется по почте заявителю.

В случае несогласия с решением о приостановлении кадастрового учета или государственной регистрации права собственности на дом его можно обжаловать в административном порядке в апелляционную комиссию при Росреестре и в суд.

С момента регистрации права собственности на жилой дом в отношении этого объекта у гражданина появляется обязанность по уплате налога на имущество физических лиц.

**3.4. Ввод дома в эксплуатацию**

В соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 1 марта 2020 года не требуется получать разрешение на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию, а также представлять разрешение для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта объекта. После указанной даты для регистрации права собственности на жилой дом получение этого документа будет обязательным.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет, что строительство, реконструкция объекта капитального строительства выполнены в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство и проектной документацией и построенный, реконструированный объект соответствует требованиям, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана.

Для получения разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию потребуются следующие документы:

1) заявление на выдачу разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию;

2) паспорт;

3) нотариально удостоверенная доверенность (если от имени заявителя выступает представитель);

4) правоустанавливающие документы на земельный участок;

5) технический план объекта капитального строительства в форме электронного документа, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план ([часть 12 статьи 24](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5499216BA1B99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436DA3B97CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Закона № 218-ФЗ);

6) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство,

7) разрешение на строительство;

8) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда);

9) акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора);

10) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта.

С заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию следует обратиться в орган, выдавший разрешение на строительство.

Разрешение на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию предоставляется бесплатно.

Если при строительстве или реконструкции объекта капитального строительства государственный строительный надзор не осуществлялся, то после поступления заявления должностное лицо должно осмотреть объект ИЖС. В ходе осмотра построенного или реконструированного объекта ИЖС должностное лицо проверяет, соответствует ли этот объект требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка, а также требованиям проектной документации.

В течение семи рабочих дней принимается решение о выдаче разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию может быть:

- выдано лично заявителю (представителю заявителя) в форме документа на бумажном носителе;

- направлено заявителю в форме документа на бумажном носителе почтовым отправлением;

- направлено заявителю в форме электронного документа, подписанного в установленном порядке.

К разрешению на ввод объекта в эксплуатацию обязательно прилагается представленный заявителем технический план объекта капитального строительства ([часть 10.1 статьи 55](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB549901BBC1D99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA234DE36C4975B6BE113842D6F60F2948812pC15H) ГрК РФ).

В случае отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в выдаваемом решении должны быть указаны причины принятого решения. Решение об отказе можно оспорить как в досудебном, так и в судебном порядке ([части 6](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB549901BBC1D99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437D93A94CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH), [8 статьи 55](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB549901BBC1D99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437D93A95CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГрК РФ).

**3.5. Порядок присвоения дому адреса**

[Правила](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB648921BBE1E99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93C95CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) присвоения, изменения и аннулирования адресов, а также требования к структуре адреса утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221 (далее – Правила). Данный документ распространяется на присвоение адресов для садовых домов.

Решение этих вопросов относится к компетенции органов местного самоуправления.

Каждый регион Российской Федерации и муниципальное образование разрабатывают и утверждают свои собственные правила, положения или административные регламенты, устанавливающие порядок и условия присвоения адреса объектам недвижимости, которые применятся с учетом положений федерального законодательства.

Обязательным условием присвоения адреса дому является наличие разрешения на строительство. При этом адрес дома должен соответствовать адресу земельного участка, в границах которого он расположен. Присвоением адресов, как правило, занимаются должностные лица местной администрации, в сферу полномочий которых входят вопросы архитектуры и градостроительства.

В соответствии с п[унктами 32](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB648921BBE1E99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D83D90CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) - [34](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB648921BBE1E99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D83D96CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Правил присвоения адресов для присвоения дому адреса потребуются следующие документы:

1) заявление, подписанное заявителем либо его представителем;

2) документ, удостоверяющий личность собственника дома и его представителя, в случае обращения через представителя;

3) доверенность, если заявление подает представитель;

4) правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на дом;

5) разрешение на строительство дома и (или) разрешение на ввод дома в эксплуатацию;

6) кадастровый паспорт (выписка из ЕГРН) в случае присвоения адреса дому, поставленному на кадастровый учет.

Документы, необходимые для присвоения дому адреса, его собственник может подать одним из следующих способов:

- лично;

- посредством почтового отправления с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в электронной форме через Единый портал госуслуг, региональный портал государственных и муниципальных услуг (функций), портал федеральной информационной адресной системы в Интернете;

- через МФЦ, с которым уполномоченный орган заключил соглашение о взаимодействии.

При подаче документов лично или по почте будет выдана (направлена) расписка в получении документов с указанием их перечня и даты получения. Если заявление и документы представлены в форме электронных документов, то уполномоченный орган направит сообщение с указанием входящего регистрационного номера, даты получения заявления и документов, а также перечня наименований файлов, представленных в форме электронных документов, с указанием их объема.

При необходимости уполномоченный орган вправе произвести осмотр местонахождения дома.

Результатом рассмотрения заявления о присвоении адреса может быть вынесение соответствующего решения. Решение о присвоении адреса частному жилому дому принимается без взимания платы в течение 18 рабочих дней со дня поступления заявления.

Уполномоченный орган направит заявителю или представителю заявителя решение о присвоении адреса частному жилому дому или об отказе в таком присвоении одним из способов, указанным в заявлении:

- в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования - не позднее 19 рабочих дней со дня подачи заявления;

- в форме документа на бумажном носителе посредством выдачи заявителю или представителю заявителя лично под расписку либо направления по почте - не позднее 29 рабочих дней со дня подачи заявления.

**3.6. Сроки дачной амнистии для упрощенного оформления построек на земельном участке**

В соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5499716BD1899E37C6E08974AA5E6D71892D9F6A636C73D95D81D3EEDp118H) от 28 февраля 2018 года № 36-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» правило, предусматривающее отсутствие необходимости получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов ИЖС (дачная амнистия), установленное ранее до 1 марта 2018 года, продлено до 1 марта 2020 года.

Вместе с тем, предусматривая особые правила для строительства (реконструкции) и ввода в эксплуатацию объектов ИЖС, законодатель определяет, что такое строительство (реконструкция) должно осуществляться с соблюдением установленного порядка, в том числе при наличии разрешения на строительство. Действующим законодательством не предусмотрены сроки окончания действия упрощенного порядка оформления прав граждан на земельные участки, предоставленные до введения в действие [ЗК](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5489017B61699E37C6E08974AA5E6D71892D9F6A636C73D95D81D3EEDp118H) РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, либо, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право такого гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права.

Не предусмотрены законом и сроки окончания действия упрощенного порядка оформления прав граждан на созданные объекты недвижимого имущества (дома, сараи, бани, хозблоки и т.д.) на предназначенных для ведения дачного хозяйства или садоводства земельных участках или иные объекты недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции таких объектов недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство.

Таким образом, сроки действия дачной амнистии не установлены. Единственное исключение - объекты ИЖС. Представлять в Росреестр для регистрации права собственности на объект ИЖС только правоустанавливающий документ на земельный участок (без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) можно до 1 марта 2020 года.

1. **Споры с соседями**

Земельные участки, которые расположены по соседству - на смежных территориях, даже при условии, что они разграничены забором, не могут существовать отдельно друг от друга. Игнорирование интересов соседей зачастую приводит к конфликтам, разногласиям и судебным спорам.

Среди норм действующего законодательства надо отметить существенный пробел в области урегулирования соседских отношений. Анализ норм в сфере защиты соседских прав и интересов показывает, что они сводятся в основном к правилу о недопустимости злоупотребления правом ([пункт 1 статьи 10](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281F9A237D269C1824A33EE119A336A7BEE9689p11AH) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)) со стороны одного соседа по отношению к другому.

**4.1. Пчеловодство на садовых участках**

С началом дачного сезона актуальными вопросами становятся споры между соседями. Пчелы на земельном участке соседа могут доставить неудобства окружающим.

Например, если ульев слишком много или они размещены в непосредственной близости от границы участка, пчелы могут залетать на соседние земельные участки и кусать их обитателей.

На территории Самарской области принят Закон Самарской области от 29 февраля 2016 года № 36-ГД «О пчеловодстве» (далее – Закон № 36-ГД). В соответствии со статьей 5 Закона № 36-ГД пчеловоды имеют право:

размещать пасеки на земельных участках, находящихся в их собственности, владении, пользовании или в аренде (субаренде) в соответствии с действующим законодательством;

размещать пасеки на чужих земельных участках с письменного согласия собственников, владельцев, пользователей либо арендаторов (субарендаторов) данных участков;

содержать неограниченное количество пчелиных семей, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством;

получать ветеринарную помощь при проведении мероприятий по предупреждению болезней пчел, их лечению, борьбе с вредителями пчелиных семей в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

получать от органов государственной власти Самарской области в пределах их компетенции своевременную, полную и достоверную информацию о состоянии окружающей среды, а также о ситуациях, представляющих опасность для пчел;

получать государственную поддержку в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Самарской области.

Пчеловоды обязаны соблюдать ветеринарно-санитарные и экологические нормы, а также иные правила и нормы, установленные действующим законодательством.

Если же садовод злоупотребляет своими правами и не считается с интересами соседей, то с иском о возложении обязанности убрать пасеку с участка можно обратиться в суд.

В соответствии со [статьей 304](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437DC3F91CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу [пункта 1 статьи 9](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93B91CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Согласно [пункту 1 статьи 10](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281F9A237D269C1824A33EE119A336A7BEE9689p11AH) ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии со [статьей 10](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB549901FBB1B99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93497CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» граждане обязаны:

- выполнять требования санитарного законодательства, а также постановлений, предписаний осуществляющих федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор должностных лиц;

- не осуществлять действия, влекущие за собой нарушение прав других граждан на охрану здоровья и благоприятную среду обитания.

Содержание пчел регламентируется:

- Ветеринарно-санитарными [правилами](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B47403D2D112380ABB5409118BB14C4E9743704954DAAB9D20D8381F9A428D9388EC41F3FpE15H) для специализированных пчеловодческих хозяйств (ферм) и требованиями при их проектировании и строительстве, утвержденными Минсельхозом СССР 4 декабря 1974 года;

- Ветеринарно-санитарными [правилами](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB6419118BE1A99E37C6E08974AA5E6D71892D9F6A636C73D95D81D3EEDp118H) содержания пчел, утвержденными Минсельхозом СССР 15 декабря 1976 года;

- [Инструкцией](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABBF459E1ABF14C4E9743704954DAAB9D20D8381F9A428D9388EC41F3FpE15H) о мероприятиях по предупреждению и ликвидации болезней, отравлений и основных вредителей пчел, утвержденной Минсельхозпродом России от 17 августа 1998 года № 13-4-2/1362.

Ветеринарно-санитарными [правилами](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB6419118BE1A99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93D97CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) содержания пчел установлено, что территория стационарной пасеки огораживается, обсаживается плодовыми деревьями и ягодными кустарниками. На каждой пасеке должен быть ветеринарно-санитарный паспорт с соответствующими записями ветеринарной службы, на основании которых выдается разрешение на перевозку (кочевку), пересылку, продажу пчел и пчелопродуктов.

Согласно [пункту 3.6](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B47402B2A162380ABB644911AB614C4E9743704954DAAB9C00DDB8DFBA436D1359B924E7AB91C86337165E9888A13CDp611H) Методических рекомендаций по техническому проектированию объектов пчеловодства, утвержденных и введенных в действие Минсельхозом России 6 августа 2010 года, приусадебные участки и участки садоводческих товариществ должны быть огорожены сплошным забором высотой не менее 2 метров, по периметру забора высаживаются деревья и кустарники такой же высоты. Размещение ульев на приусадебных участках и в садоводческих товариществах допускается в случае, если на непосредственно примыкающих к ним приусадебных участках и участках садоводческих товариществ не проживают граждане, имеющие заключение об аллергической реакции на ужаление пчел.

С 16 августа 2016 года действуют Ветеринарные [правила](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5409416B61D99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93D99CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) содержания медоносных пчел в целях их воспроизводства, выращивания, реализации и использования для опыления сельскохозяйственных энтомофильных растений и получения продукции пчеловодства, утвержденные Приказом Минсельхоза России от 19 мая 2016 года № 194. Согласно данным [правилам](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5409416B61D99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93C93CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH):

- пчелы, содержащиеся в хозяйствах, подлежат учету и идентификации в соответствии со [статьей 2.5](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5409619B61B99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436DB3C91CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Закона Российской Федерации от 14 мая 1993 года № 4979-1 «О ветеринарии»;

- ульи с пчелами подлежат размещению на расстоянии не менее 3 м от границ соседних земельных участков с направлением лотков к середине участка пчеловода или без ограничений по расстояниям при условии отделения их от соседнего земельного участка глухим забором (или густым кустарником, или строением) высотой не менее 2 метров.

Если судом будет установлено, что сосед, который разводит пчел, нарушает предписания вышеперечисленных актов, его обяжут перенести свою пасеку в другое место.

За нарушения ветеринарно-санитарных правил частью 1 статьи 10.6 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность в виде штрафа для граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей. Протоколы по данным правонарушениям составляют органы, осуществляющие государственный ветеринарный надзор.

**4.2. Споры, связанные с ограждением земельного участка**

Закон, определяющий допустимую минимальную инсоляцию земельного участка, в настоящее время отсутствует. Поэтому защищать свои права от действий соседа, построившего высокий забор, бывает очень сложно.

Тем не менее, имеются определенные требования к возведению забора на земельном участке.

В силу [пункта 1 статьи 263](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA434D83493CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка ([пункт 2 статьи 260](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA434D83492CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ).

[Статья 304](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437DC3F91CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ предусматривает, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Защита нарушенного права может осуществляться, в том числе, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения ([статья 12](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93A94CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ).

Согласно разъяснениям, приведенным в [пунктах 45](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB6489718BB1799E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D83E95CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) - [47](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB6489718BB1799E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D83991CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Постановлений Пленумов Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума ВАС Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Постановлений Пленумов № 10 и № 22) , в силу [статей 304](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437DC3F91CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH), [305](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437DC3F93CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца. При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца. Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

# На садоводческие объединения распространяется действие [СНиП 30-02-97](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B47402B2A162380ABB3499E1FB549CEE12D3B069242F5BCC71CDB8EFBBA36DC2392C61Ep317H) «Планировка и застройка территорий садоводческих дачных объединений граждан, здания и сооружения (с Изменением № 1)», введенные в действие постановлением Госстроя России от 10 сентября 1997 года № 18-51 (далее - СНиП 30-02-97).

В соответствии с [пунктом 6.2](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B47402B2A162380ABB3499E1FB549CEE12D3B069242F5AEC744D78CFBA536DD36C4975B6BE113842D6F60F2948812pC15H) СНиП 30-02-97 по периметру индивидуальных садовых участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. Высота забора между соседними участками по закону должна составлять 1,5 метра

Таким образом, действующее законодательство предусматривает необходимость устройства между садовыми участками сетчатого ограждения, что связано с обеспечением освещения и циркуляции воздуха для всхожести и роста растений, т.е. для использования участка по назначению.

По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному правлением садоводческого объединения) возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

Если соседи договариваются между собой, то глухие ограждения и высокие заборы устанавливать можно.

В случае если один сосед будет против, а второй построит глухой забор, такие действия, скорее всего, повлекут обращение владельца соседнего земельного участка сначала в правление садоводческого объединения, а затем в суд.

При обращении в суд необходимо ссылаться на следующее.

В соответствии с [пунктом 3 статьи 209](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437D83F98CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом [(статья 129)](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436DE3599CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Согласно [статье 14](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB6449E19BF1699E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D83E96CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» здания и сооружения должны быть спроектированы таким образом, чтобы в процессе их строительства и эксплуатации не возникало угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

В соответствии со [статьей 13](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5489017B61699E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA133DC36C4975B6BE113842D6F60F2948812pC15H) ЗК РФ в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия.

Согласно [пункту 2.1](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5419019BB1A99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93F95CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 29 (далее - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01) требования к облучению поверхностей и пространств прямыми солнечными лучами (инсоляции) предъявляются при размещении объектов, в проектах планировки и застройки микрорайонов и кварталов, проектов строительства и реконструкции отдельных зданий и сооружений и при осуществлении надзора за строящимися и действующими объектами.

Как указано в [пункте 2.3](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5419019BB1A99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93F97CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека, и должна быть использована в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки.

Продолжительность инсоляции регламентируется в:

- жилых зданиях;

- детских дошкольных учреждениях;

- учебных учреждениях общеобразовательных, начального, среднего, дополнительного и профессионального образования, школах-интернатах, детских домах и др.

Специальные нормы, регламентирующие характер ограждения участков в садоводческих товариществах, направлены на обеспечение максимально благоприятных условий для выращивания растений на всей площади участка, в связи с чем приведенные нормы подлежат выполнению всеми членами товарищества.

В суде, для того чтобы доказать нарушение прав, нужно заявить ходатайство о назначении экспертизы. Эксперт, отвечая на вопросы, поставленные перед ним судом, определит, нарушены ли строительные нормы при возведении забора, и повлияло ли это сооружение на права соседей.

**4.3. Споры, связанные с постройкой с нарушением строительных норм**

В случае если сосед по садовому земельному участку построил свой дом слишком близко от забора и затенил ваш участок, защитить свои права можно, но только если доказать, что они нарушены.

Расположение построек на садовом земельном участке регламентируется [СНиП 30-02-97](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B47402B2A162380ABB3499E1FB549CEE12D3B069242F5BCC71CDB8EFBBA36DC2392C61Ep317H).

В соответствии с [пунктом 6.7](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B47402B2A162380ABB3499E1FB549CEE12D3B069242F5AEC744D78CFBA534D836C4975B6BE113842D6F60F2948812pC15H) СНиП 30-02-97 минимальное расстояние до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям от жилого строения (или дома) должно составлять 3 метра.

Таким образом, сосед должен строить свой дом не ближе 3 метров от границы смежных (соседних) земельных участков.

Возведение дома на расстоянии менее 3 метров от границы земельного участка свидетельствует о нарушении строительных норм и правил.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 222](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA43FD93C9B924E7AB91C86337165E9888A13CDp611H) ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Как указано в [пункте 2 статьи 222](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437D83599CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных [пунктами 3](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA43FD93E9B924E7AB91C86337165E9888A13CDp611H) и [4 статьи 222](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA43FD9359B924E7AB91C86337165E9888A13CDp611H) ГК РФ.

В силу [статьи 304](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437DC3F91CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В [пункте 2 статьи 60](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5489017B61699E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436DC3E97CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ЗК РФ установлены способы пресечения действий, нарушающих права на землю граждан и юридических лиц. В [подпункте 3 пункта 2 статьи 60](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5489017B61699E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436DC3990CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ЗК РФ предусмотрено в качестве способа пресечения нарушения прав приостановление гражданско-жилищного или иного строительства.

Согласно [статьям 3](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5499216BC1D99E37C6E08974AA5E6D70A9281FCA232D269C1824A33EE119A336A7BEE9689p11AH), [4](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5499216BC1D99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D93C99CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо, право которого нарушено, вправе обратиться в суд за защитой нарушенного или оспоренного права.

Лицу, обратившемуся в суд, не стоит рассчитывать только на свои объяснения. Доказать нарушение строительных норм и законных интересов поможет судебная строительно-техническая экспертиза. Она проводится по ходатайству сторон на основании определения суда.

Хотя суд и не должен руководствоваться при принятии решения лишь заключением эксперта, выводы экспертизы очень важны и, безусловно, влияют на исход дела.

Согласно [подпункту 2 пункта 1 статьи 40](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5489017B61699E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA536D936C4975B6BE113842D6F60F2948812pC15H) ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с [пунктом 3 статьи 76](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5489017B61699E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA632DC36C4975B6BE113842D6F60F2948812pC15H) ЗК РФ приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляются юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Как было отмечено в предыдущем разделе настоящего информационного материала согласно разъяснениям, данным в [пункте 45](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB6489718BB1799E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D83E95CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Постановления пленумов № 10 и № 22, применяя  [статью 304](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437DC3F91CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее. В силу [статей 304](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437DC3F91CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH), [305](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437DC3F93CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Таким образом, полагаем, что даже если соседний дом на садовом участке построен очень давно, право собственности на него зарегистрировано, но нарушены строительные нормы и правила, и имеется реальная угроза нарушения права собственности или законного владения других соседей, этим соседям необходимо защищать свои права в судебном порядке.

**4.4. Споры, связанные с границами земельных участков**

При проведении межевания земельного участка определяются его границы. Местоположение границ земельного участка подлежит обязательному согласованию с соседями. И тут может оказаться, что соседи не согласны с границами вашего участка.

Предметом согласования является определение местоположения границы земельного участка, являющейся границей другого земельного участка ([статьи 43](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5499216BA1B99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436DF3993CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Закона № 218-ФЗ).

Кроме этого, в процессе межевания кадастровым инженером может быть выявлено пересечение границ земельного участка с границами соседних участков, сведения о которых уже содержатся в ЕГРН. И то и другое может привести к разногласиям между собственниками соседних участков.

Если причиной пересечения границ земельного участка является ошибка в сведениях ЕГРН о земельном участке, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, она может быть исправлена и без суда.

Для уточнения и согласования границ земельного участка нужно выполнить следующие действия.

Первое – необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

Это необходимо для того, чтобы он подготовил акт согласования местоположения границ земельного участка и межевой план.

Акт согласования границ земельного участка оформляется на обороте листа графической части межевого плана. Местоположение границ земельного участка считается согласованным, если в акте стоят личные подписи всех заинтересованных лиц.

Отсутствие согласования или нарушение порядка его проведения может привести к тому, что регистрационный орган откажет в осуществлении кадастрового учета земельного участка.

Без согласования границ земельного участка не получится поставить его на кадастровый учет и уточнить границы. В этом случае придется обращаться в суд с иском об установлении границ земельного участка и указывать своих соседей в качестве ответчиков.

Второе - обратиться в суд с исковым заявлением.

При подготовке иска об установлении местоположения границ земельного участка укажите объекты (строения, деревья, забор, столбы и др.), на основании которых можно определить местоположение земельного участка.

Эта информация важна в том случае, если нет документально оформленных графических планов земельного участка.

Исковые требования в зависимости от обстоятельств дела могут быть следующими:

- признать местоположение смежной границы земельного участка ответчика технической или реестровой ошибкой;

- установить смежную границу между земельными участками (как правило, в соответствии с координатами, указанными в заключении кадастрового инженера).

К исковому заявлению могут быть приложены следующие документы:

- копии искового заявления по количеству ответчиков и третьих лиц;

- копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок (документ, на основании которого вы владеете участком, свидетельство о государственной регистрации права);

- копия межевого плана;

- сведения из ЕГРН о смежном участке;

- квитанция об уплате госпошлины, которая составляет в этом случае 300 рублей.

Иск предъявляется по месту нахождения земельного участка.

На основании решения суда орган регистрации прав осуществляет кадастровый учет в связи с уточнением границ земельного участка.

Как отмечалось выше, споры относительно местоположения границ земельного участка могут возникнуть из-за реестровой ошибки.

Юридические границы, внесенные в ЕГРН на основании кадастровых работ, признаются действительными и подлежат соблюдению. Оспаривание результатов кадастровых работ возможно в судебном порядке в случае наличия реестровой (кадастровой) ошибки.

В соответствии с [частью 3 статьи 61](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5499216BA1B99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437D83D94CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Закона № 218-ФЗ воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном указанным законом (реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В соответствии с [частью 6 статьи 61](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5499216BA1B99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436DE3494CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) Закона № 218-ФЗ суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков.

Таким образом, исправление реестровой ошибки производится путем внесения изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ.

На основании решения суда сведения об уточненных границах земельного участка вносятся в ЕГРН.

**4.5. Определение порядка пользования участком**

Определение порядка пользования земельным участком требуется в случае, если он принадлежит нескольким сособственникам, которые не могут между собой договориться в устной форме, как пользоваться общим имуществом.

В соответствии со [статьей 247](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB548911EBE1C99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA437DA3D95CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Данное правило действует в отношении совместного владения и пользования земельным участком.

Так, например, если земельным участком владеют несколько собственников, пользование земельным участком осуществляется по соглашению между ними.

Соглашение о порядке пользования земельным участком заключается сособственниками земельного участка в добровольном порядке путем составления и подписания одного документа.

Специальной формы соглашения о порядке пользования земельным участком действующим законодательством не предусмотрено. Его условия определяются сторонами по своему усмотрению.

Чтобы соглашение об определении порядка пользования земельным участком имело юридическую силу, оно должно быть составлено в письменной форме.

В соглашении надо указать:

- Ф.И.О. собственников земельного участка, их паспортные данные, адреса места жительства, телефоны для связи;

- данные свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок;

- сведения о местонахождении земельного участка, его кадастровый номер, площадь, размер долей, принадлежащих каждому сособственнику, категорию и вид разрешенного использования;

- описание порядка пользования земельным участком, о котором собственники договорились.

При отсутствии соглашения сособственников и при наличии между ними спора устанавливать порядок пользования земельным участком придется в судебном порядке.

При судебном определении порядка пользования земельным участком сам участок остается неизменным: собственникам, как и прежде, будут принадлежать доли в праве общей собственности. Суд своим решением лишь определит, какая часть участка и в каком размере должна быть передана в пользование каждому из сособственников.

На основании [статьи 35](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5489017B61699E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA136DB36C4975B6BE113842D6F60F2948812pC15H) ЗК РФ в случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Решение об определении порядка пользования земельным участком принимается судом с учетом того, какой размер долей принадлежит собственникам земельного участка, и какой порядок пользования между ними сложился.

При этом правовое значение может иметь не любой сложившийся порядок пользования, а только такой, в основе которого лежит добровольное соглашение сторон о распределении общего земельного участка. По правилам установления границ землепользования должны быть обеспечены:

- доступ ко всем объектам, прочно связанным с земельным участком;

- право других лиц на пользование необходимыми для них объектами (пешеходными дорожками и проездами, инженерными коммуникациями и т.д.).

Если становится понятно, что договориться с сособственником земельного участка о его совместном использовании не получится, надо готовить исковое заявление в суд.

Исковое заявление об определении порядка пользования земельным участком подается в суд по месту нахождения земельного участка. Ответчиками по делу будут другие собственники.

Сумма государственной пошлины по данному иску составляет 300 руб.

В соответствии с [пунктом 7 части 1 статьи 23](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5499216BC1D99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D83C98CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГПК РФ дела об определении порядка пользования земельным участком рассматриваются в качестве суда первой инстанции мировым судьей.

Если исковое требование об определении порядка пользования земельным участком подается одновременно с требованиями о выделе доли в земельном участке, признании права собственности или с другим требованием, содержащим спор о праве, иск будет подсуден районному суду.

В [Определении](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740392C0628DEA4BC1E9B1AB81896BD223153CA1DACEC804DDDD8AAE063D43F90D81F3BF2138432p616H) Верховного Суда Российской Федерации от 14 июня 2016 года № 18-КГ16-39 исковое заявление о выделе доли жилого дома и определении порядка пользования земельным участком было признано подлежащим рассмотрению районным судом. Верховный Суд Российской Федерации указал, что, поскольку истцом одновременно заявлены взаимозависимые требования, одни из которых подсудны районному суду, а другие - мировому судье, а в соответствии с [частью 3 статьи 23](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B4740343F132380ABB5499216BC1D99E37C6E08974AA5E6D70A9281FAA436D83F90CD4B6FA84489316F7BEC939611CC69pC1DH) ГПК РФ при объединении нескольких связанных между собой требований, изменении предмета иска или предъявлении встречного иска, если новые требования становятся подсудными районному суду, а другие остаются подсудными мировому судье, все требования подлежат рассмотрению в районном суде.

Таким образом, если иск о порядке пользования земельным участком заявляется отдельно от других требований, он подлежит рассмотрению мировым судьей. Если же такой иск заявляется совместно с другим иском, подсудным районному суду (например, об определении долей в жилом доме), он подлежит рассмотрению в районном суде.

В исковом заявлении надо изложить обстоятельства дела, указать, что истец является собственником земельного участка, но пользоваться своей частью участка не может, так как нет согласия с другими сособственниками, в связи с чем нарушаются его права.

В просительной части искового заявления указывается просьба о выделении в пользование конкретной части земельного участка.

Конкретная часть участка, выделяемая каждому собственнику общего имущества, может быть определена на основании заключения кадастрового инженера или после проведения судебной землеустроительной экспертизы.

Порядок пользования земельным участком, установленный решением суда, государственной регистрации не требует.

**4.6. Споры, связанные с деревьями на соседних участках**

В соответствии с [пунктом 6.7](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B47402B2A162380ABB3499E1FB549CEE12D3B069242F5AEC744D78CFBA534D936C4975B6BE113842D6F60F2948812pC15H) СНиП 30-02-97 минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от стволов высокорослых деревьев - 4 метра;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 метра;

- от кустарника - 1 метр.

Согласно [пункту 5.3.4](consultantplus://offline/ref=9D26770CED2F160B47402B2A162380ABB4469715E843C6B82139019D1DE2A98E48D68CFAA036D269C1824A33EE119A336A7BEE9689p11AH) свода правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», принятого Госстроем Российской Федерации 1 января 2000 года, до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее, в частности, от стволов высокорослых деревьев - 4 метра, среднерослых - 2 метра, от кустарника - 1 метр.

Таким образом, сводами правил регламентируется минимальное расстояние от границы соседнего земельного участка до растущих деревьев.

Однако, сажая деревья, сложно предугадать, насколько высокими они станут через несколько лет и на какую ширину раскинется их крона.

Высокие деревья, растущие в непосредственной близости от забора, могут затенять соседний земельный участок. Если дерево уже старое, то достаточно будет сильного ветра, чтобы оно повалилось.

Судебная практика показывает, что обращений с исками об обязании произвести спил деревьев по этим причинам довольно много.

Но, как и по любому другому делу, к суду о защите прав в связи с тем, что у соседей разрослись деревья или они находятся в аварийном состоянии, нужно готовиться основательно.

В качестве ответчика по иску об устранении препятствий в пользовании земельным участком и спиле деревьев необходимо указать собственника или иного владельца земельного участка, на котором эти деревья растут.

В случае если дерево, затеняющее соседний земельный участок, растет на земельном участке общего пользования садоводческого некоммерческого товарищества, ответчиком будет выступать товарищество как юридическое лицо.

В зависимости от того, какое основание приводится в исковом заявлении в качестве аргумента для спила деревьев, необходимо представить доказательства своих доводов.

Например, владелец садового земельного участка может сослаться на то, что деревья, которые растут на соседнем земельном участке, имеют высоту более 7 метров и расположены на расстоянии менее 1,5 метра от границы его земельного участка, в результате чего нарушается инсоляция.

Вместе с тем если на суде выяснится, что указанные деревья растут с западной стороны по отношению к земельному участку истца-садовода, то это будет противоречить доводам об отсутствии инсоляции, и, скорее всего, спор будет проигран.

Другое дело, если деревья растут, например, с южной стороны по отношению к земельному участку садовода. В таком случае останется доказать нарушения, связанные с несоблюдением расстояния от дерева до границы земельного участка.

Если в качестве основания к исковому заявлению о спиле деревьев указывается на их аварийное состояние, то этот аргумент также нужно доказать.

В качестве доказательств можно представить фотографии, попросить правление садоводческого объединения составить акт, наконец, можно вызвать специалиста для подготовки заключения.

Сразу стоит оговориться, что решения судов по таким делам не всегда бывают положительными для истцов. Причин этому несколько, и главная из них - отсутствие доказательств нарушения прав.

Кроме этого, причинами отказа в удовлетворении исков могут быть:

- необязательный характер строительных норм и правил;

- незначительное затенение земельного участка, не являющееся препятствием к использованию истцом земельного участка по назначению.

Большая сложность в доказывании истцом своей позиции заключается в том, что в настоящее время отсутствуют нормы и правила по инсоляции земельных участков.

1. **Проблемы при реализации законодательства о садоводстве**

5.1. По информации министерства лесного хозяйства, охраны окружающей среды и природопользования Самарской области (далее – министерство) в настоящее время на территории лесного фонда в Самарской области имеется 24 СНТ и 3 дачных массива, занимающих площадь более 292 га, в том числе:

- на территории Волжского лесничества – 8 СНТ;

- на территории Красноярского лесничества – 8 СНТ и 2 дачных массива;

- на территории Ново-Буянского лесничества – 7 СНТ;

- на территории Кинельского лесничества – 1 СНТ;

- на территории Шигонского лесничества – 1 дачный массив.

В 2018 году вступил в силу Федеральный закон от 29 июня 2017 года № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» (далее – Закон о «лесной амнистии»).

В целях реализации указанного закона создана межведомственная рабочая группа, в ходе работы которой выявлено более 4950 пересечений земельных участков с землями лесного фонда, по 290 земельным участкам рассмотрены документы. В 2019 году указанной рабочей группой было приято решение о внесении изменений в государственный лесной реестр в части исключения из земель лесного фонда 48 участков, расположенных в СДТ «Сокские сады». В целях оформления прав граждан – членов СНТ «Энтузиаст» министерством проводится работа по переводу лесных участков из состава земель лесного фонда в земли сельскохозяйственного назначения в соответствии с положениями Постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий».

Таким образом, полагаем, что в настоящее время действующее законодательство позволяет решить проблемы граждан при наличии пересечений земельных участков граждан с землями лесного фонда, внесение изменений в действующее законодательство не требуется.

5.2. По информации Росреестра проблемами при реализации законодательства о садоводстве являются проблемы при оформлении прав на земельные участки с видами разрешенного использования «под садоводство». Государственная регистрация прав в отношении земельных участков с обозначенными видами разрешенного использования в большинстве случаев осуществляется на основании ранее выданных правоудостоверяющих или правоустанавливающих документов. Отсутствие в указанных документах достаточных данных для идентификации субъекта прав и (или) объекта прав (в свидетельствах о праве собственности за земельные участки, выданных в период 1992-1998 годов, указывались инициалы правообладателя, отсутствовал адрес земельного участка) создает дополнительные трудности при оформлении прав на земельные участки.

Полагаем, что с целью решения обозначенной проблемы необходимо рекомендовать гражданам обращаться в суд.

5.3. По информации администрации г.о. Тольятти проблемами при реализации законодательства о садоводах является расположение земельных участков в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

Согласно пункту 5.1. СанПиН 2.2.1/2.2.1.1200-03, утвержденному постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74, в санитарно-защитной зоне не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаторием и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

В соответствии со статьей 36.19 ЗК РФ если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, то это является основанием для отказа в предоставлении земельного участка.

Тем не менее, суды по искам об оспаривании отказов решений администрации в предоставлении гражданам земельных участков, находящихся границах ориентировочной санитарно-защитной зоны, выносят решения в пользу граждан. Указанные судебные решения основываются на положениях пункта 8 статьи 36 ГрК РФ, допускающих использование земельных участков, не соответствующих градостроительному регламенту, за исключением случаев, если использование таких земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Таким образом, рекомендуем гражданам и органам местного самоуправления учитывать имеющуюся судебную практику по указанному вопросу.

5.4. При реализации законодательства о садоводстве администрация г.о. Чапаевск сообщает о проблемах СНТ «Гусиное озеро» и СНП «Березовое» при оформлении в собственность земельных участков в соответствии со статей 104 Закона № 94-ГД.

По данному вопросу отмечаем, что по предложению о внесения изменений в законодательство Самарской области (в части дополнения положений об оформлении ранее выделенных гражданам земельных участков под садоводство в существующих границах) садоводам СНТ «Гусиное озеро» даны следующие разъяснения.

В соответствии с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 217-ФЗ) предоставление товариществу и членам товарищества земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C5C1E9342C7CDA86A142432E554372A03E99A01075F3E591396DE0A6EE9C35F75AFF2BA683B64C51ECA49BC53D742ECBD32203BF5CqCNFL) Российской Федерации, Законом № 217-ФЗ.

Частью 3 статьи 22 Закона № 217-ФЗ предусмотрено, что садовые земельные участки и огородные земельные участки, находящиеся   
в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными [законами](consultantplus://offline/ref=49F0972D848A487769DC63C8DAE2566DA63203941777492ED77D7EF78D2B912A361E4E46C42102F528FA5523C35E284815672036D13BOCL), законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=178EA6CCD470E094EF17EDCB619E848945F1C3D693DFF708B7C19195AFB88444D352C6106D13A4994CB508D336492AEF6F9D6BEAC2918A1EUDT5H) о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Пунктом 2 статьи 39.19 ЗК РФ установлено, что предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно, устанавливаются федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Размеры, установленные законами субъектов Российской Федерации, не применяются, если земельный участок для садоводства предоставляется в соответствии с пунктами 2.7 и 2.8 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 137-ФЗ). В данном случае земельные участки предоставляются в пределах размеров, установленных соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью правил землепользования и застройки.

В соответствии с пунктами 2.7 и 2.8 статьи 3 Закона № 137-ФЗ   
до 31 декабря 2020 года члены некоммерческих организаций, созданных   
до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности условиям, предусмотренным в данных пунктах.

В указанном случае предоставление земельного участка гражданину   
в собственность или в аренду осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных [статьей 39.2](consultantplus://offline/ref=12A4946FF93006F739E068F76FE8013530A095EE0B097F5553AAE23494378DD2824860B710801F892FEF5A2603F3ED82E4218D778FK729K) ЗК РФ.

Частями 1, 2 и 3 статьи 104 Закона № 94-ГД предусмотрены особенности предоставления в собственность земельных участков садоводам, огородникам и их садоводческим, огородническим некоммерческим объединениям без проведения торгов в собственность бесплатно.

Статьей 12 Закона № 94-ГД предусмотрен максимальный размер земельного участка, предоставляемого гражданину в собственность бесплатно из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, который составляет: для садоводства — 0,1гектара, для огородничества — 0,2 гектара.

Отмечаем, что положения статей 104 и 12 Закона № 94-ГД распространяются только на вновь образованные земельные участки, предоставляемые гражданам бесплатно для садоводства.

Таким образом, в соответствии с Законом № 94-ГД земельные участки предоставляются бесплатно гражданам для ведения садоводства и огородничества с учетом особенностей, установленных региональным законодательством только в пределах размеров, установленных Законом о земле.

В случае если земельный участок образован ранее и имеются подтверждающие документы на этот земельный участок с указанием его размеров, то он предоставляется в пределах размеров, установленных соответствующим документом.

На основании вышеизложенного полагаем, что необходимость внесения в Закон № 94-ГД, предусматривающих положения о том, что выделенные ранее земельные участки подлежат оформлению в существующих границах, отсутствует.

**Соучредители газеты** **«Черновские вести»:** Администрация сельского поселения Черновка муниципального района Кинель-Черкасский Самарской области, Собрание представителей сельского поселения Черновка муниципального района Кинель-Черкасский Самарской области.

**Издатель** Администрация сельского поселения Черновка муниципального района Кинель-Черкасский Самарской области*.*

**Адрес редакции:** *Самарская обл., Кинель-Черкасский р-н, с. Черновка, ул. Школьная, 30. тел. 2-66-43*

Email:adm.s.p.chernowka@yandex.ru

Газета выпускается не реже одного раза в месяц.

Газета распространяется бесплатно.

**Тираж 50 экз.**